

PRAÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Affinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schwaförden, den 14.04.1999

gez. Delekat (Bürgermeister) (Siegel) gez. Denker (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am 29.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaförden, den 14.04.1999 gez. Denker (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: V 1 88/1996
Liegenschaftskarte: Maßstab 1:1000
Flur 23 Gemarkung Affinghausen Gemeinde Affinghausen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.8.99). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 18. Mai 2001
Vermessungs- und Katastergesetz
S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 14.04.1999
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax 0441/97201-99

gez. Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am 17.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 11.02.1999 bis einschließl. 10.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwaförden, den 14.04.1999 gez. Denker (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.04.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwaförden, den 14.04.1999 gez. Denker (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.05.1999 im Amtsblatt für die Reg.-Bez. Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.05.1999 rechtsverbindlich geworden.

Schwaförden, den 17.05.1999 gez. Denker (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schwaförden, den 22. Mai 2000 i. V. gez. Mohr (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwaförden, den (Gemeindedirektor)

Mit der Satzung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Samtgemeinde Schwaförden
Der Samtgemeindevorstand
im Auftrage

überreicht, den 14.04.1999

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517).

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 189 hebt mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens die Satzung Nr. 15 auf, soweit sich die räumlichen Geltungsbereiche überschneiden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED\ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise gleich offene Bauweise aber max. Gebäude-länge: Einzelhaus 20 m, Doppelhaus 25 m

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

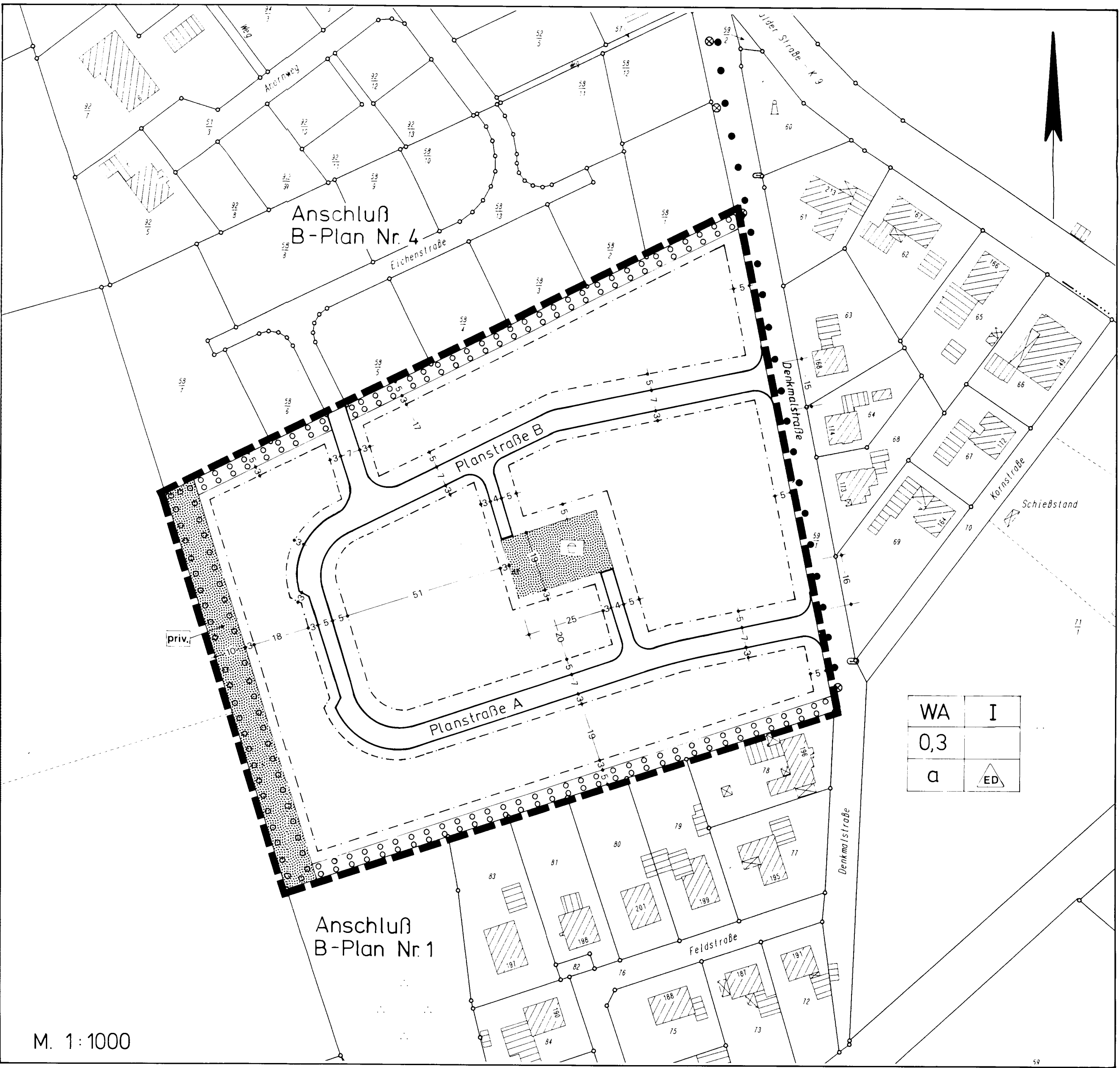
priv. private Grünflächen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingerüngung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- TF 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
- TF 2 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.
- TF 3 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen, abgängige Bäume sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.
- TF 4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 qm, für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 750 qm einhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

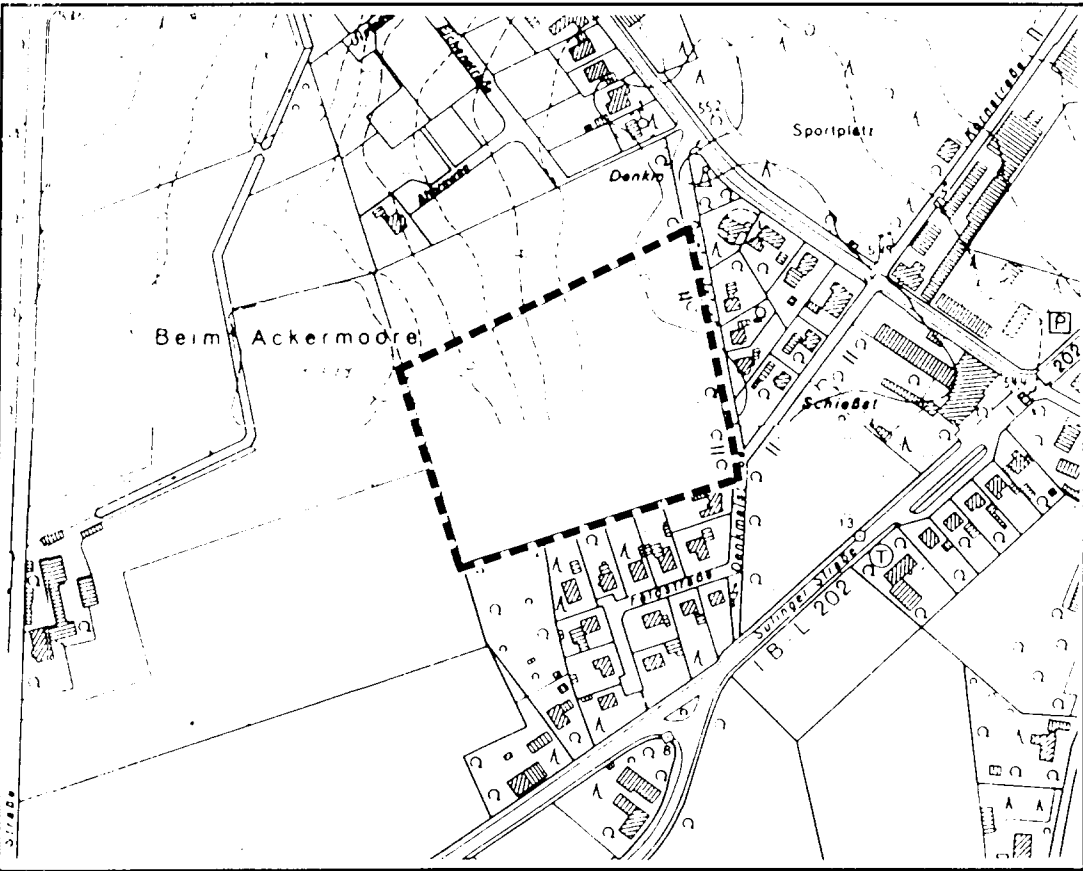
- § 1 Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad zulässig. Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur naturrote oder schwarze Tondachpfannen oder Betondachsteine (annähernd RAL 2001, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7021, 9004, 9011) zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.
- § 2 Dachgauben sind nur als Fledermaus-, Schleppdachgauben (auch mit abgewalmten Seiten) oder als Giebelgauben zulässig. Die Neigung von Schleppdach- und Giebelgauben muß mindestens 25 Grad betragen. Die Eindeckung von Dachgauben muß mit der Eindeckung der übrigen Dachfläche übereinstimmen. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Sie müssen zu Öffnungen, Kehlen und Graten einen Mindestabstand von zwei Metern, zu Firsten und Traufen einen Mindestabstand von einem halben Meter einhalten.
- § 3 Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm aufweisen.
- § 4 Soweit Baugrundstücke an die Denkmalstraße angrenzen, sind auf ihnen ausschließlich Gebäude mit Außenfassaden aus rotem Ziegel oder Fachwerk in naturbelassenen Farben mit roten Ziegeln (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016) zulässig.
- § 5 Die Vorschriften der §§ 1 und 4 gelten nicht für Wintergärten, Veranden und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 qm.
- § 6 Zur Einfriedung der Grundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sind nur Zaune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Bezugsgüter Aufklebung

GEMEINDE AFFINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 5 "Denkmalstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan 1:5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99